

PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- A) Relazione sintetica;
- B) Proposta progettuale: descrizione puntuale;
- C) Piano di Gestione
- D) Cronoprogramma;
- E) Aspetti economici e finanziari della proposta.

A) Relazione sintetica, in formato UNI A4 (max 20 cartelle) contenete la descrizione della finalità dell'intervento e le motivazioni delle scelte adottate, in particolare:

- 1) obiettivi della proposta, con indicazione delle attività che verranno insediate e del relativo progetto di gestione;
- 2) argomentazione della proposta sotto il profilo funzionale, tecnico, gestionale ed economico - finanziario.

B) Proposta progettuale con particolare riguardo a:

1) principi della proposta e criteri che hanno indirizzato le scelte progettuali per il restauro e la riqualificazione dell'immobile;

2) Progetto tecnico: elaborati progettuali, redatti almeno a livello di studio di fattibilità nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia vigente, indicanti gli Interventi che l'offerente intende realizzare con, tra l'altro, la descrizione dei lavori di recupero dell'Immobile attraverso interventi di risanamento conservativo necessari per adibirlo agli usi previsti, con evidenza degli elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi che verranno posti in essere dal punto di vista tecnologico (risparmio energetico etc.), del rispetto e della valorizzazione dell'ambiente. Gli interventi proposti dovranno tenere conto del valore e delle caratteristiche storico-artistiche e architettoniche dell'immobile. Gli interventi proposti dovranno essere conformi ai principi di compatibilità, reversibilità, minimo intervento e sostenibilità ai fini della tutela e salvaguardia dell'unitarietà dell'immobile e dei suoi elementi costitutivi, dei caratteri tipologici e architettonici (strutturali e decorativi) e delle caratteristiche prestazionali dell'edificio, anche in vista del loro adeguamento funzionale, distributivo e impiantistico, secondo la normativa vigente.

Il Progetto tecnico dovrà prevedere obbligatoriamente, a pena di esclusione della proposta stessa, quale contenuto minimo degli interventi edilizi complessivi di riqualificazione dell'immobile, l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria delle coperture e di tutti gli infissi

In una successiva fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, la proposta dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia

edilizia e di tutela e le scelte in merito agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico illustrativi.

3) dovranno essere esplicitati quali siano gli obiettivi progettuali prefigurati e come il concorrente abbia inteso raggiungerli attraverso la successiva elaborazione progettuale;

4) dovrà essere predisposta apposita stima di massima che espliciti i costi relativi a tutte la macro categorie dell' intervento edilizio proposto. Nella stima di massima dovrà figurare obbligatoriamente la quantificazione dei costi relativi opere di manutenzione straordinaria delle coperture e di tutti gli infissi.

I costi dovranno essere comprensivi di manodopera, materiali, opere provvisori, trasporti e quant'altro necessario a realizzare l'intervento compiutamente e a perfetta regola d'arte. I costi complementari quali imprevisti, imposte, etc. dovranno essere esplicitati in voci separate. Inoltre dovrà essere inserita una voce specifica per la previsione dei costi tecnici (rilievo, progettazione, indagini e sondaggi, direzione lavori, etc.)

Nella proposta progettuale dovranno essere presenti inoltre i seguenti contenuti:

- 1) inquadramento territoriale e socio-economico del bene oggetto di intervento:
 - a. analisi della conformità dell'intervento proposto con gli strumenti di governo del territorio;
 - b. analisi dell'impatto socio-economico;
- 2) verifica di sostenibilità della proposta progettuale con riferimento ai vincoli storico-artistici e paesaggistico-ambientali.

A corredo della proposta progettuale dovrà essere prodotta inoltre la seguente documentazione:

Stato di fatto

- a) planimetria generale in scala 1:200 (max 1 tavola, max formato A1) con la visione di insieme del complesso immobiliare, incluse tutte le aree scoperte e gli accessi pedonali e carrai;
- b) tavola delle modalità di intervento (max 1 tavola, max formato A1);

Ipotesi progettuale

- a) planimetria generale in scala 1:200 (max 1 tavola, max formato A1) con la visione di insieme del complesso immobiliare, incluse tutte le aree scoperte, la viabilità, gli accessi pedonali e carrai e con il dettaglio delle funzioni previste. Potranno essere aggiunti schemi esplicativi di particolari aspetti qualificanti la proposta progettuale;
- b) piante di tutti i piani - compreso il piano coperture - in scala 1:200 (max formato A1) - con layout funzionali relativi a spazi interni ed esterni;

Tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale dovranno essere forniti i n° 1 copia su supporto cartaceo e n° 1 copia su supporto digitale. In caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

C) Piano di Gestione:

Il Piano di gestione delle attività economiche che l'offerente intende porre in essere, coerentemente con gli usi consentiti, con i vincoli e le prescrizioni previsti a tutela dell'immobile (max 10 cartelle A4, oltre ad eventuali grafici e/o tabelle illustrative allegate) dovrà espressamente contenere:

- 1) indicazione specifica delle attività di uso e gestione previste e relativa connessione tra le stesse, della compatibilità delle stesse con gli usi consentiti per l'immobile, dei profili economici, tecnici e organizzativi della gestione (compresa l'indicazione del personale impiegato) e degli standard qualitativi assicurati;
- 2) indicazione specifica delle attività di uso e gestione che saranno svolte da ciascun componente del costituendo RTI (se del caso);
- 3) programma delle attività manutentive ordinarie e straordinarie degli spazi interni ed esterni all'immobile che verranno effettuate per tutta la durata della gestione;
- 4) indicazione dei tempi e delle modalità con cui verrà assicurata la fruizione pubblica dell'immobile ai sensi del D.Lgs. n.42/2004.

D) Cronoprogramma con le indicazioni della tempistica di esecuzione

In particolare dovrà essere riportata l'indicazione chiara e incondizionata della durata dei lavori, comprese eventuali indagini, sondaggi e rilievi, oltre che la fase di progettazione definitiva e/o esecutiva, a far data dal conseguimento delle autorizzazioni e fino all'avvio delle attività di gestione.

E) Aspetti economico finanziari

- 1) calcoli estimativi giustificativi della spesa corredati da stima sommaria dei costi suddivisi in macrocategorie di intervento (es.: componente edilizia, impiantistica, strutturale, ecc.). In particolare il calcolo della spesa è effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, facendo riferimento a valori dedotti dall'ultimo Prezzario regionale Opere Edili e Impiantistiche Unioncamere Liguria.
- 2) piano economico finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di recupero e valorizzazione dell'immobile e della connessa gestione, dal quale si evinca l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, con indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione. Tale piano economico finanziario dovrà indicare in modo chiaro e incondizionato il valore degli investimenti previsti per la realizzazione degli interventi (distinguendo tra investimenti finalizzati al recupero ed alla

rifunzionalizzazione e investimenti finalizzati alla gestione), tenuto conto che detto valore sarà, tra l'altro, parametro per la quantificazione della cauzione definitiva.

Detto piano dovrà essere asseverato, a pena di esclusione del concorrente, da uno dei seguenti soggetti: a) Istituti di credito; b) Società di revisione iscritte nell'elenco del Ministero dello Sviluppo Economico ai sensi dell'art. 1 legge n. 1966/1939; c) Società di servizi ai sensi dell'art. 106 D.lgs n. 385/1993 costituite da un istituto di credito; d) persona fisica o società iscritta presso il Registro dei Revisori Legali presso il Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi del D.Lgs. n. 39/2010..